
Immobilienrecht praxisnah

Johannes Handschumacher

Immobilienrecht praxisnah

Grundlagen und praktische Anwendung

2., aktualisierte und erweiterte Auflage

 Springer Vieweg

Johannes Handschumacher
Technische Universität Dresden
Dresden, Deutschland

ISBN 978-3-658-26908-1 ISBN 978-3-658-26909-8 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-26909-8>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2014, 2019

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag, noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat: Karina Danulat

Springer Vieweg ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Vorwort 2. Auflage

Nach gut fünf Jahren liegt nun die 2. Auflage des Buches „Immobilienrecht *praxisnah*“ vor. Die Struktur des Buches wurde grundsätzlich beibehalten, lediglich der Titel wurde dem potenziellen Leserkreis entsprechend angepasst. Das Buch deckt, wie auch schon die 1. Auflage, sämtliche praktisch relevanten Teilrechtsgebiete des Immobilienrechts sowie der „benachbarten“ Rechtsgebiete ab. Gegenüber der 1. Auflage hat sich der Umfang der behandelten Rechtsfragen aber deutlich erhöht, einschließlich der Differenziertheit und Tiefe der Darstellung. Dies ist nicht zuletzt dem Umfang der in den letzten Jahren ergangenen Rechtsprechung geschuldet, die im Zusammenhang mit den dort zur Entscheidung stehenden Sachverhalten, wenn auch in prägnanten aber, anders als noch in der 1. Auflage, nahezu umfassend eingeflossen ist. Hierdurch soll das Buch nunmehr auch für angehende Juristen in der Ausbildung zu einem gut handhabbaren und lehrreichen Nachschlagewerk werden. Dass für diese Neujustierung ein Bedürfnis besteht, belegt die große Anzahl von Onlinezugriffen aus dem Bereich der Hochschulen. Aber auch für Juristen im Beruf soll das Buch nach wie vor als kompakte und praxisbezogene Darstellung des gesamten Immobilienrechts von Nutzen sein. Gleichwohl wurde der Anspruch, auch für Nichtjuristen gut verständlich zu sein, keinesfalls aufgegeben.

Die relevante Rechtsprechung, die durchgängig nach juris zitiert wird, und bedeutende Gesetzesänderungen der letzten Jahre, sind bis zum Frühjahr 2019 berücksichtigt, also auf dem neuesten Stand.

Mein Dank gilt zunächst meinem Sohn, Rechtsanwalt Konstantin Handschumacher LL.M., der auch für die 2. Auflage des Buches wertvolle Beiträge geleistet hat. Danken möchte ich zudem Frau Maria Scherer für das Korrekturlesen sowie Herrn Prof. Dr. Rainer Schach, der mir stets ein wertvoller Gesprächspartner war und Frau Karina Danulat vom Springer Vieweg Verlag, die mich zu dieser 2. Auflage des Buches motiviert hat.

August 2019
Dresden

Rechtsanwalt Prof. Dr. Johannes
Handschumacher

Vorwort 1. Auflage

Dieses Buch ist hervorgegangen aus den Vorlesungen, „Juristisches Projektmanagement für Immobilien“ und „Öffentliches Baurecht“ an Technische Universität Dresden, Fakultät Bauingenieurwesen.

Ziel ist es, denjenigen, die sich beruflich mit Immobilien zu befassen haben, ein Kompendium an die Hand zu geben, welches die wesentlichen Grundlagen des Immobilienrechts in ihrer Gesamtheit darstellt. Sämtliche Teilrechtsgebiete des Immobilienrechts werden in diesem Buch zusammengefasst dargestellt, wie es ansonsten in der juristischen Literatur eher selten zu finden ist. Dabei soll sowohl den Anforderungen von Juristen an ein gut handhabbares Nachschlagewerk, aber insbesondere auch denjenigen Rechnung getragen werden, die nicht täglich mit der Lösung von Rechtsproblemen befasst sind, also beispielsweise Architekten, Bauingenieuren, Immobilienmaklern etc., die aber dennoch bei ihrer Arbeit mit Rechtsfragen im Zusammenhang mit Immobilien konfrontiert werden.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sollen einerseits die allgemeinen rechtlichen Grundlagen der verschiedensten Teilrechtsgebiete in verständlicher Weise dargestellt werden, versehen mit praxisrelevanten Hinweisen, damit auch dem „Nichtjuristen“ der Einstieg in die komplexe Rechtsmaterie des Immobilienrechts gelingt. Andererseits wird nicht darauf verzichtet, juristische Detailfragen vertieft zu behandeln, unter Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung. Beides geschieht in kompakter, aber dennoch gut lesbarer Form.

Dort wo es für das Grundverständnis erforderlich ist, wird auch auf ältere gefestigte Rechtsprechung verwiesen. Aufgrund der vollständigen Zitierung der Entscheidungen mit Datum, Aktenzeichen und wenn möglich auch dem Ort der Veröffentlichung, ist die überwiegende Anzahl der zitierten Entscheidung problemlos und kostenfrei im Internet zu recherchieren. Deswegen wurde, von Ausnahmen abgesehen, auf Zitierung von juristischer Literatur verzichtet. Am Ende jedes Kapitels findet sich aber jeweils ein Hinweis auf weiterführende Literatur zum Themenkreis des Kapitels.

Dieses Buch geht insoweit über das hinaus, was die übliche Ratgeberliteratur ihrem Leser zu vermitteln versucht. Es ist andererseits aber auch kein klassisches Lehrbuch nur für Juristen.

Besonderer Dank gilt meinem Sohn Ref. jur. Konstantin Handschumacher, der wesentliche Zuarbeiten, insbesondere zum Kapitel über die Grundstücksbelastungen, geleistet hat. Danken möchte ich auch Herr Prof. Dr. Rainer Schach, Dekan der Fakultät Bauingenieurwesen der Technischen Universität Dresden, der mich zu diesem Buch motiviert und mir wertvolle Anregungen gegeben hat.

September 2014
Dresden

Rechtsanwalt Prof. Dr. Johannes
Handschumacher

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Immobilien und ihr wirtschaftliches Umfeld	1
1.2	Allgemeine Grundlagen des Immobilienrechts	2
1.2.1	Die Immobilie als Rechtsobjekt	2
1.2.2	Die Immobilie im Rechtsverkehr	3
1.2.3	Die Struktur des deutschen Rechtssystems	3
1.3	Das Bürgerliche Gesetzbuch, BGB	6
1.3.1	Das Schuldrecht, §§ 241 ff. BGB	6
1.3.2	Das Sachenrecht, §§ 854 ff. BGB	8
	Weiterführende Literatur	12
2	Das Immobilieneigentum	13
2.1	Einführung	13
2.2	Das Grundstückseigentum	14
2.2.1	Das Grundstück	14
2.2.2	Die gesetzlichen Regelungen für Grundstücke im Einzelnen	14
2.2.3	Das Grundstück im tatsächlichen Sinne	15
2.2.4	Das Grundstück im Rechtssinne	20
2.2.5	Veränderungen von Grundstücken	20
2.2.6	Das Grundstück und seine Bestandteile, §§ 94 ff. BGB	23
2.2.7	Die Begrenzung des Eigentums am Grundstück, § 905 BGB	23
2.3	Wohnungseigentum	29
2.3.1	Einführung	29
2.3.2	Das Gemeinschaftseigentum	30
2.3.3	Das Sondereigentum, §§ 3 ff. WEG	31
2.3.4	Bildung von Wohnungseigentum	34
2.3.5	Die Wohnungseigentümergeinschaft, §§ 10 ff. WEG	37

2.3.6	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, §§ 13 ff. WEG	45
2.3.7	Der Wohnungseigentumsverwalter, §§ 26 ff. WEG.....	46
2.3.8	Übertragung von Wohnungseigentum	47
2.3.9	Sondernutzungsrechte	50
2.3.10	Entziehung des Wohnungseigentums, §§ 18 f. WEG	52
2.3.11	Aufhebung der WE-Gemeinschaft.....	53
2.3.12	Konflikte innerhalb der WE-Gemeinschaft	54
2.4	Das Erbbaurecht.....	61
2.4.1	Einführung	61
2.4.2	Begründung des Erbbaurechts	63
2.4.3	Inhalt des Erbbaurechts, §§ 1 ff. ErbbauRG	65
2.4.4	Veräußerung und Vererbung des Erbbaurechts	65
2.4.5	Beleihung des Erbbaurechts, §§ 18 ff. ErbbauRG.....	69
2.4.6	Der Erbbauzins, §§ 9 f. ErbbauRG	70
2.4.7	Erneuerung des Erbbaurechts, § 31 ErbbauRG	74
2.4.8	Beendigung des Erbbaurechts; §§ 26 ff. ErbbauRG	74
	Weiterführende Literatur.....	77
3	Immobilienwerb.....	79
3.1	Einführung	79
3.2	Der Immobilienwerb durch Grundstückskaufvertrag.....	80
3.2.1	Einführung	80
3.2.2	Der notarielle Grundstückskaufvertrag, §§ 433 ff., § 311b BGB	80
3.3	Der Erwerb durch Bauträgervertrag.....	107
3.3.1	Der Bauträgervertrag, §§ 650u f. BGB	107
3.3.2	Die Makler- und Bauträgerverordnung, MaBV.....	108
3.4	Der Immobilienwerb in der Zwangsversteigerung.....	111
3.4.1	Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, §§ 15 ff. ZVG.....	111
3.4.2	Die Rangordnung der Gläubiger, §§ 10 ff. ZVG	116
3.4.3	Das geringste Gebot, §§ 44 ZVG.....	118
3.4.4	Der Versteigerungstermin, §§ 60 ff. ZVG	119
3.4.5	Miet- und Pachtverhältnisse in der Zwangsversteigerung.....	123
3.4.6	Rettungserwerb	123
3.4.7	Verteilung des Versteigerungserlöses, §§ 105 ff. ZVG	124
	Weiterführende Literatur.....	124
4	Das Grundbuch.....	127
4.1	Einführung	127
4.2	Funktion und Zuständigkeiten, § 1 ff. GBO	128
4.3	Der Öffentliche Glaube des Grundbuchs, § 892 BGB.....	130

4.3.1	Die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs	130
4.3.2	Die Grundbuchberichtigung, § 894 BGB	131
4.4	Das Grundbuchamt	132
4.4.1	Das Amtsgericht, § 1 GBO	132
4.4.2	Der Rechtspfleger/Grundbuchrichter	133
4.4.3	Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle	133
4.4.4	Der Präsentatsbeamte	134
4.5	Das Grundbuch und seine Bestandteile	134
4.5.1	Der Aufbau des Grundbuchs, § 3 GBO	134
4.5.2	Die Bestandteile des Grundbuchs	135
4.5.3	Der Grundbuchrang, §§ 879 ff. BGB	137
4.5.4	Grundbucheinsicht, § 12 GBO	138
4.6	Das Verfahren zur Grundbucheintragung, §§ 13 ff. GBO	141
4.6.1	Der Eintragungsantrag, § 13 GBO	141
4.6.2	Der Bewilligungsgrundsatz, § 19 GBO	142
4.6.3	Der Voreintragungsgrundsatz, § 39 BGO	143
4.6.4	Die Vormerkung, §§ 883 ff. BGB	144
4.7	Rechtsmittel im Grundbuchverfahren, §§ 71 ff. GBO	146
	Weiterführende Literatur	147
5	Grundstücksbelastungen	149
5.1	Einführung	149
5.2	Die beschränkt dinglichen Rechte	150
5.2.1	Einführung	150
5.2.2	Die Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld), §§ 1113 ff. BGB	151
5.2.3	Die Dienstbarkeiten, §§ 1018 ff. BGB	166
5.2.4	Der Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB	174
5.2.5	Das Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB	175
5.2.6	Die Reallast, §§ 1105 ff. BGB	180
5.3	Die Baulast	181
	Weiterführende Literatur	183
6	Nachbarrecht	185
6.1	Einführung	185
6.2	Öffentliches Nachbarrecht	186
6.2.1	Einführung	186
6.2.2	Der Nachbar im Sinne des öffentlichen Baurechts	187
6.2.3	Vorbeugender Nachbarschutz	188
6.2.4	Nachträglicher Nachbarschutz	191
6.2.5	Gebot der Rücksichtnahme	192

6.3	Das private Nachbarrecht.	193
6.3.1	Eigentumsbeeinträchtigungen, § 1004 BGB	193
6.3.2	Zuführung unwägbarer Stoffe (Immissionsschutz), § 906 BGB	195
6.3.3	Gefahr drohende Anlagen, § 907 BGB	197
6.3.4	Drohender Gebäudeeinsturz, § 908 BGB	198
6.3.5	Vertiefung, § 909 BGB.	199
6.3.6	Überhang, § 910 BGB	200
6.3.7	Überfall, § 911 BGB	200
6.3.8	Überbau, § 912 BGB	201
6.3.9	Notweg, § 917 BGB.	204
6.3.10	Grenzangelegenheiten, §§ 919 ff. BGB.	206
6.3.11	Landesrechtliche Regelungen (Nachbarrechtsgesetze der Länder).	208
	Weiterführende Literatur.	209
7	Gebrauchsüberlassung von Immobilien	211
7.1	Einführung	211
7.2	Die Miete, §§ 535 ff. BGB.	212
7.2.1	Einführung	212
7.2.2	Der Mietvertrag	212
7.2.3	Mietsicherheiten.	223
7.2.4	Mängelhaftung, §§ 536 ff. BGB	225
7.2.5	Schadensersatz	227
7.2.6	Beendigung des Mietverhältnisses.	227
7.2.7	Fortbestand des Mietverhältnisses	231
7.3	Die Pacht, §§ 581 ff. BGB.	234
7.3.1	Der Pachtvertrag.	234
7.3.2	Beendigung des Pachtvertrages	234
	Weiterführende Literatur.	235
8	Maklerrecht.	237
8.1	Einführung	237
8.2	Der Maklervertrag, §§ 652 ff. BGB.	238
8.2.1	Leistungspflichten	239
8.2.2	Nebenpflichten	240
8.2.3	Nachweismakler.	241
8.2.4	Vermittlungsmakler	242
8.2.5	Alleinauftrag	242
8.3	Die Provision	243
8.3.1	Einführung	243
8.3.2	Höhe der Provision.	244

8.3.3	Stillschweigende Vereinbarung einer Provision	245
8.3.4	Entstehung des Provisionsanspruchs	246
8.3.5	Aufwendungsersatz	250
8.3.6	Verlust der Maklerprovision	250
8.4	Die Zusammenarbeit von Maklern	252
8.4.1	Getrennte Beauftragung mehrerer Makler	252
8.4.2	Mitmakler	253
8.4.3	Hauptmakler/Untermakler	253
8.4.4	Gemeinschaftsgeschäft	253
8.4.5	Zubringergeschäft	253
	Weiterführende Literatur	254
9	Versicherungsrecht	255
9.1	Der Versicherungsschutz allgemein	255
9.1.1	Umfang des Versicherungsschutzes	255
9.1.2	Obliegenheiten	256
9.1.3	Der Anspruchsübergang, § 86 VVG	256
9.2	Versicherungssparten	257
9.2.1	Haftpflichtversicherungen	257
9.2.2	Personenversicherungen	257
9.2.3	Sachversicherungen	258
9.3	Versicherungen für Immobilien	258
9.3.1	Versicherungen für die Bauphase	259
9.3.2	Versicherungen für den Bestand der Immobilie	261
	Weiterführende Literatur	266
10	Steuerrecht	267
10.1	Die Grunderwerbsteuer	267
10.1.1	Einführung	267
10.1.2	Steuerschuldner	269
10.1.3	Steuersätze der Bundesländer	270
10.1.4	Ausnahmen	270
10.1.5	Zuständigkeit	271
10.1.6	Entstehung und Fälligkeit	271
10.1.7	Unbedenklichkeitsbescheinigung	272
10.1.8	Grunderwerbsteuer und Ertragsbesteuerung	272
10.2	Die Grundsteuer	272
10.2.1	Einführung	272
10.2.2	Höhe der Grundsteuer	273
10.2.3	Steuerbefreiungen	275
10.2.4	Steuererhebung	275
10.2.5	Steuerschuldner	275

10.2.6	Steuerminderung/Erlass	277
10.2.7	Verfassungswidrigkeit	278
	Weiterführende Literatur	278
11	Öffentliches Baurecht/Bauplanungsrecht	281
11.1	Grundsätze im Öffentlichen Baurecht	281
11.1.1	Einführung	281
11.2	Die Bauleitplanung allgemein	285
11.2.1	Die Planungshoheit der Städte- und Gemeinden	285
11.2.2	Der Flächennutzungsplan, § 5 BauGB	286
11.2.3	Der Bebauungsplan, §§ 8 ff. BauGB	287
11.2.4	Die Sicherung der Bauleitplanung	299
11.2.5	Zusammenarbeit mit Privaten	301
11.3	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 29 ff. BauGB	302
11.3.1	Einführung	302
11.3.2	Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten, § 30 BauGB	303
11.3.3	Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, § 34 BauGB	304
11.3.4	Bauvorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	306
11.3.5	Abgrenzung von Innenbereich zu Außenbereich	308
11.3.6	Klarstellungs-, Entwicklungs-, Ergänzungs-, Außenbereichssatzung	309
11.3.7	Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	311
	Weiterführende Literatur	312
	Stichwortverzeichnis	313